



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1103095252

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	WILLIAM MANUEL DE LEON CARO		FECHA VISITA	07/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1103095252		FECHA INFORME	12/02/2024
DIRECCIÓN	CLL 27A 18-37 CASA HAB 1 PISO		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	24 años
BARRIO	LA JOSEFINA		REMODELADO	
CIUDAD	Corozal		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Sucre		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ			
IDENTIFICACIÓN	3838786			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSE GEREMIAS DE LEON CARO				
NUM.	1875 EscrituraDe	NOTARIA	Tercera	FECHA	04/08/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Sincelejo	DEPTO	Sucre		
ESCRITURA					
CEDULA	01-00-0345-0006-000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	Nº
342-13741	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 07 de febrero de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Calle 27A No. 18 - 37, Barrio San José del municipio de Corozal – Sucre.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS		
DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL					
Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 107,161,700

VALOR ASEGURABLE \$ COP 107,161,700

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se actualiza con certificado adjunto, del 12/03/2024 matrícula 342-13741.

NOMBRES Y FIRMAS

CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ  
Perito Actuante  
C.C: 3838786  
RAA: AVAL-3838786

Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	332	Frente	14.20
Forma	Trapezoidal	Fondo	24.60
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1.73

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 004 de 2001 Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Corozal.
Antejardín	1.5 metros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	1.30
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_LINDEOR S	M2	348.82
AREA CONSTRUIDA	M2	72

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	348.82
AREA PISO 1	M2	72

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	332
AREA CONSTRUIDA	M2	68
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 20.191.000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	332
AREA PISO 1	M2	72

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: Si

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	No hay
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	76
Estructura	Tradicional
Material de Remodelación	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CLL 27A 18-37 CASA HAB 1 PISO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2000

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		332	M2	\$177,475.00	54.98%	\$58,921,700.00
Area Construida		72	M2	\$670,000.00	45.02%	\$48,240,000.00
TOTALES					100%	\$107,161,700
Valor en letras			Ciento siete millones ciento sesenta y un mil setecientos Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$107,161,700	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**General:** El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 07 de febrero de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Calle 27A No. 18 - 37, Barrio San José del municipio de Corozal – Sucre.

**Jurídica:** Limitaciones al dominio: anotación 7,8 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con Garajes.

**Entorno:** El Entorno al predio se observó el uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso se encuentran sin pavimentar en regular estado de conservación. no presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a parques, instituciones educativas, canchas deportivas, restaurantes y comercio en general.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en cerámica y plantilla de cemento, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento con cielo raso en yeso cartón en una sola alcoba, baño sencillo enchapado en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en cerámica, puerta principal metálica e internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Cra 28 No 25 - 39	\$85,000,000	0.9	\$76,500,000	3044662716	97	86	\$700,000	\$60,200,000
2	Casa - Cra 28 No - 25 - 51	\$120,000,000	0.9	\$108,000,000	3008032982	198	112	\$650,000	\$72,800,000
3	Lote - Carrera 23 No. 27 19	\$55,000,000	0.95	\$52,250,000	3012151066	280		\$	\$0
Del inmueble						332	72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$16,300,000	\$168,041	1.0	1	1.00	\$168,041
2	\$35,200,000	\$177,778	1.0	1	1.00	\$177,778
3	\$52,250,000	\$186,607	1.0	1	1.00	\$186,607
					PROMEDIO	\$177,475.39
					DESV. STANDAR	\$9,286.64
					COEF. VARIACION	5.23%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$177,475.00	AREA	332	TOTAL	\$58,921,700.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$670,000.00	AREA	72	TOTAL	\$48,240,000.00
VALOR TOTAL	\$107,161,700.00					

Observaciones:

El valor del metro cuadrado adoptado obedece al resultado de una investigación directa y al análisis de las ofertas y compraventas encontradas en sectores homogéneos del municipio de Corozal.

Enlaces:

1.-Oferta tomada en visita

2.-Oferta tomada en visita

3.-Oferta tomada en visita



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CLL 27A 18-37 CASA HAB 1 PISO | LA JOSEFINA | Corozal | Sucre

COORDENADAS (DD)

Latitud: 9.313896225095021

Longitud:-75.29809480575163

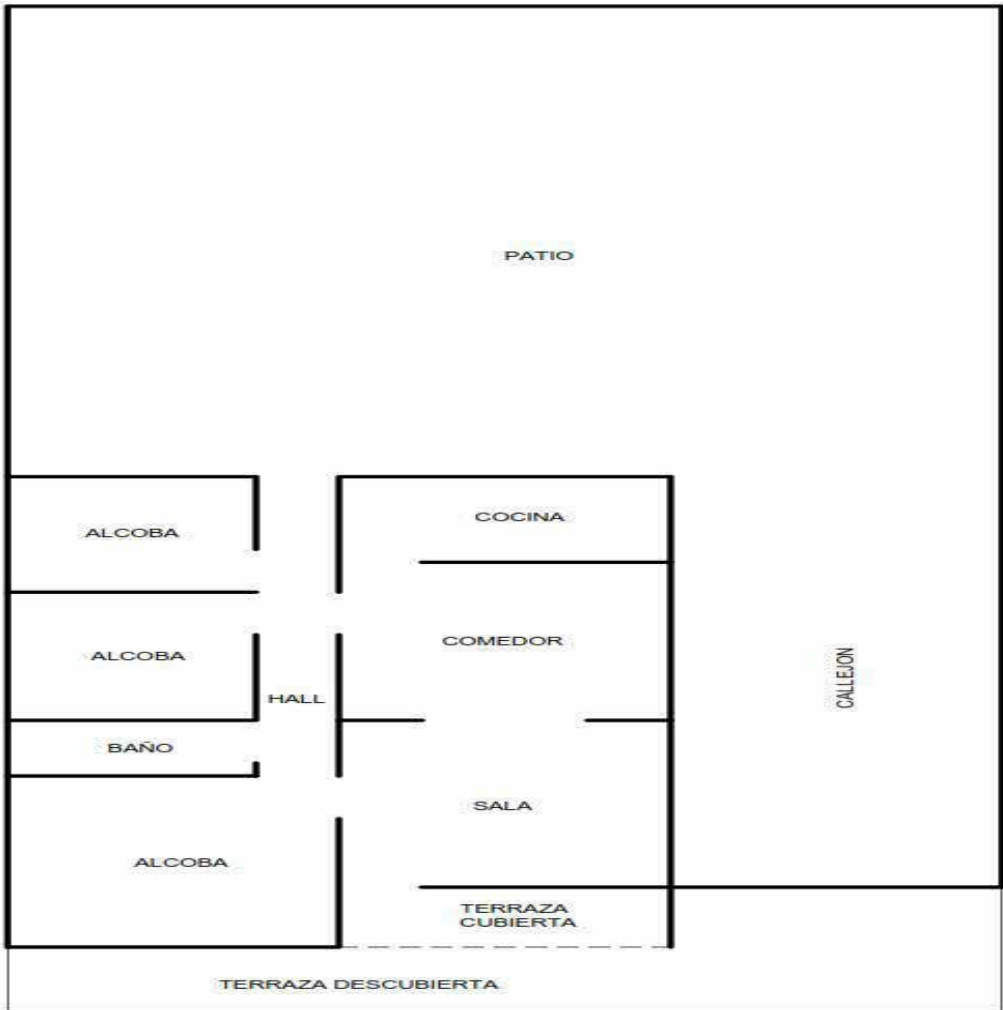
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 18´ 50.025´´

Longitud:75° 17´ 53.142´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



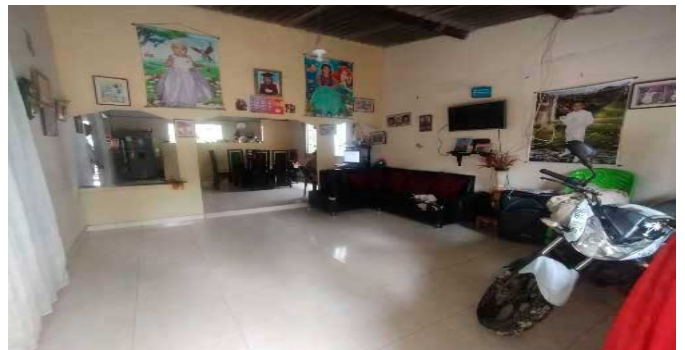
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala





## FOTOS General

Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior

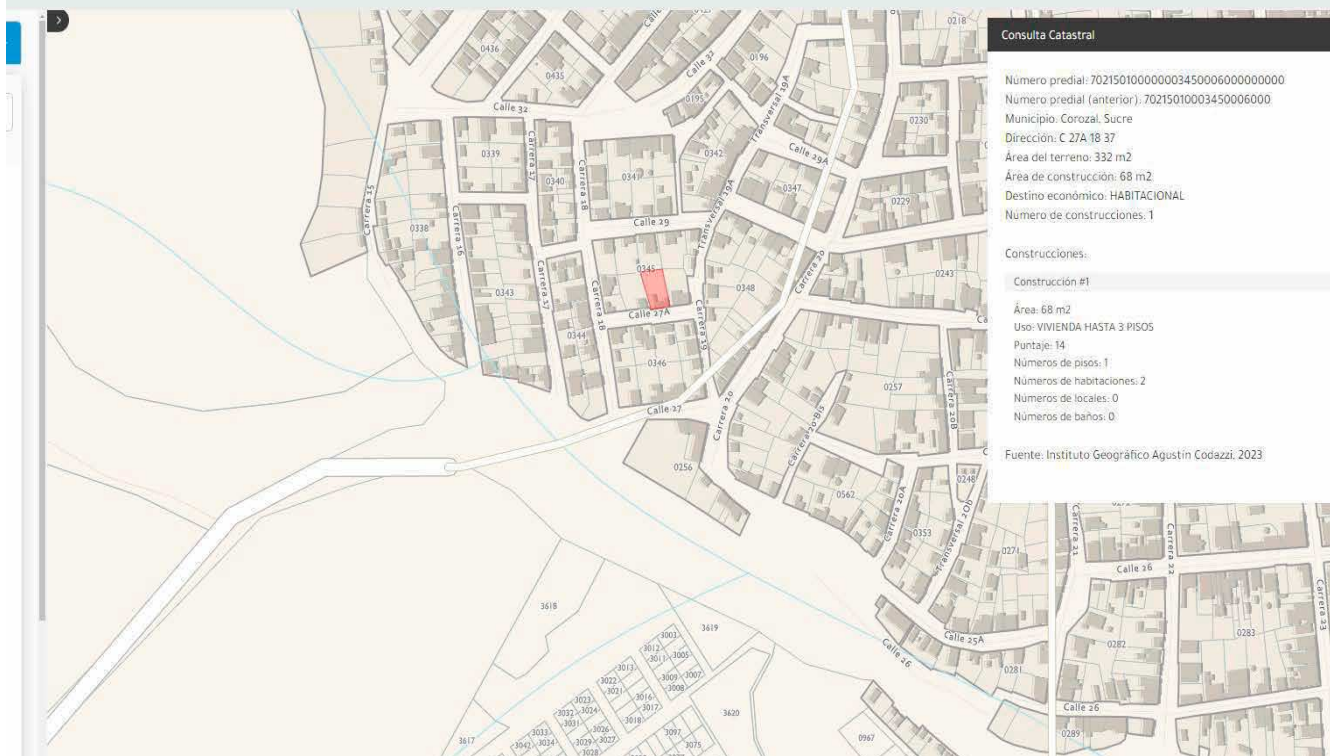


Terraza Inmueble



## COLOMBIA EN MAPAS

Inicio Plataforma



## Consulta catastral

		ALCALDIA DE COROZAL TODOS HACEMOS EL CAMBIO		RECIBO OFICIAL DE PAGO No.																																																																																																																																																																									
				20240002185																																																																																																																																																																									
																																																																																																																																																																													
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO																																																																																																																																																																													
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-00-00-00-0345-0006-0-00-00-0000		VENCE:																																																																																																																																																																									
REFERENCIA CATASTRAL		01-00-0345-0006-000		C 2/A 18 37																																																																																																																																																																									
MATRÍCULA INMOBILIARIA		342-13741		CÓD. POSTAL:																																																																																																																																																																									
DIRECCIÓN POSTAL:		C 2/A 18 37																																																																																																																																																																											
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO																																																																																																																																																																													
ÁREA TERRENO (M2)		332		AVALÚO:																																																																																																																																																																									
DESTINO		HABITACIONAL		\$20.191.000																																																																																																																																																																									
		ESTRATO																																																																																																																																																																											
		NO DEFINIDO																																																																																																																																																																											
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL																																																																																																																																																																													
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN																																																																																																																																																																										
JOSE GEREMIAS DE LEON CARO			TIPO																																																																																																																																																																										
			C																																																																																																																																																																										
			NÚMERO																																																																																																																																																																										
			3839702																																																																																																																																																																										
Vigencias en este recibo: 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024																																																																																																																																																																													
<table><thead><tr><th>ANO - CONCEPTO</th><th>BASE GRAV</th><th>TARIFA</th><th>CAPITAL</th><th>INTERES</th><th>TOTAL</th><th>ANO - CONCEPTO</th><th>BASE GRAV</th><th>TARIFA</th><th>CAPITAL</th><th>INTERES</th><th>TOTAL</th></tr></thead><tbody><tr><td>2018-1 Expendio Predial Unif.</td><td>\$81.000</td><td>1/100</td><td>\$1.000</td><td>\$0</td><td>\$1.000</td><td>2020-1 Impuesto Predial Unif.</td><td>\$17.459.000</td><td>1/1000</td><td>\$69.836</td><td>\$72.000</td><td>\$119.836</td></tr><tr><td>2018-1 Impuesto Predial Unif.</td><td>\$20.191.000</td><td>8/1000</td><td>\$81.000</td><td>\$0</td><td>\$81.000</td><td>2020-1 Tasa Ambiental</td><td>\$17.459.000</td><td>1/1.000</td><td>\$20.188</td><td>\$27.000</td><td>\$47.188</td></tr><tr><td>2018-1 Tasa Ambiental</td><td>\$20.191.000</td><td>1/5.000</td><td>\$30.000</td><td>\$0</td><td>\$30.000</td><td>2019-1 Expendio Predial Unif.</td><td>\$67.000</td><td>1/100</td><td>\$0,78</td><td>\$1.000</td><td>\$1.778</td></tr><tr><td>2019-1 Expendio Predial Unif.</td><td>\$77.000</td><td>1/100</td><td>\$1.000</td><td>\$0</td><td>\$1.000</td><td>2019-1 Impuesto Predial Unif.</td><td>\$16.950.000</td><td>1/1000</td><td>\$67.800</td><td>\$86.000</td><td>\$133.800</td></tr><tr><td>2019-1 Impuesto Predial Unif.</td><td>\$19.320.000</td><td>4/1000</td><td>\$77.000</td><td>\$17.000</td><td>\$94.000</td><td>2019-1 Tasa Ambiental</td><td>\$16.950.000</td><td>1/1.000</td><td>\$25.425</td><td>\$32.000</td><td>\$57.425</td></tr><tr><td>2019-1 Tasa Ambiental</td><td>\$19.320.000</td><td>1/5.000</td><td>\$29.000</td><td>\$6.000</td><td>\$35.000</td><td>2019-1 Expendio Predial Unif.</td><td>\$66.000</td><td>1/100</td><td>\$1.000</td><td>\$1.000</td><td>\$3.000</td></tr><tr><td>2020-1 Expendio Predial Unif.</td><td>\$14.000</td><td>1/100</td><td>\$1.000</td><td>\$1.000</td><td>\$2.000</td><td>2018-1 Impuesto Predial Unif.</td><td>\$16.456.000</td><td>1/1000</td><td>\$66.000</td><td>\$130.000</td><td>\$196.000</td></tr><tr><td>2020-1 Impuesto Predial Unif.</td><td>\$18.522.000</td><td>4/1000</td><td>\$74.000</td><td>\$42.806</td><td>\$116.806</td><td>2018-1 Tasa Ambiental</td><td>\$16.456.000</td><td>1/1.000</td><td>\$25.900</td><td>\$30.000</td><td>\$55.900</td></tr><tr><td>2020-1 Tasa Ambiental</td><td>\$18.522.000</td><td>1/5.000</td><td>\$28.000</td><td>\$16.000</td><td>\$44.000</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2021-1 Expendio Predial Unif.</td><td>\$72.000</td><td>1/100</td><td>\$1.000</td><td>\$1.000</td><td>\$2.000</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2021-1 Impuesto Predial Unif.</td><td>\$17.983.000</td><td>4/1000</td><td>\$72.000</td><td>\$58.000</td><td>\$130.000</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2021-1 Tasa Ambiental</td><td>\$17.983.000</td><td>1/5.000</td><td>\$27.000</td><td>\$22.000</td><td>\$49.000</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2020-1 Expendio Predial Unif.</td><td>\$59.836</td><td>1/100</td><td>\$0,68</td><td>\$1.000</td><td>\$1.688</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>						ANO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	TOTAL	ANO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	TOTAL	2018-1 Expendio Predial Unif.	\$81.000	1/100	\$1.000	\$0	\$1.000	2020-1 Impuesto Predial Unif.	\$17.459.000	1/1000	\$69.836	\$72.000	\$119.836	2018-1 Impuesto Predial Unif.	\$20.191.000	8/1000	\$81.000	\$0	\$81.000	2020-1 Tasa Ambiental	\$17.459.000	1/1.000	\$20.188	\$27.000	\$47.188	2018-1 Tasa Ambiental	\$20.191.000	1/5.000	\$30.000	\$0	\$30.000	2019-1 Expendio Predial Unif.	\$67.000	1/100	\$0,78	\$1.000	\$1.778	2019-1 Expendio Predial Unif.	\$77.000	1/100	\$1.000	\$0	\$1.000	2019-1 Impuesto Predial Unif.	\$16.950.000	1/1000	\$67.800	\$86.000	\$133.800	2019-1 Impuesto Predial Unif.	\$19.320.000	4/1000	\$77.000	\$17.000	\$94.000	2019-1 Tasa Ambiental	\$16.950.000	1/1.000	\$25.425	\$32.000	\$57.425	2019-1 Tasa Ambiental	\$19.320.000	1/5.000	\$29.000	\$6.000	\$35.000	2019-1 Expendio Predial Unif.	\$66.000	1/100	\$1.000	\$1.000	\$3.000	2020-1 Expendio Predial Unif.	\$14.000	1/100	\$1.000	\$1.000	\$2.000	2018-1 Impuesto Predial Unif.	\$16.456.000	1/1000	\$66.000	\$130.000	\$196.000	2020-1 Impuesto Predial Unif.	\$18.522.000	4/1000	\$74.000	\$42.806	\$116.806	2018-1 Tasa Ambiental	\$16.456.000	1/1.000	\$25.900	\$30.000	\$55.900	2020-1 Tasa Ambiental	\$18.522.000	1/5.000	\$28.000	\$16.000	\$44.000							2021-1 Expendio Predial Unif.	\$72.000	1/100	\$1.000	\$1.000	\$2.000							2021-1 Impuesto Predial Unif.	\$17.983.000	4/1000	\$72.000	\$58.000	\$130.000							2021-1 Tasa Ambiental	\$17.983.000	1/5.000	\$27.000	\$22.000	\$49.000							2020-1 Expendio Predial Unif.	\$59.836	1/100	\$0,68	\$1.000	\$1.688						
ANO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	TOTAL	ANO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	TOTAL																																																																																																																																																																		
2018-1 Expendio Predial Unif.	\$81.000	1/100	\$1.000	\$0	\$1.000	2020-1 Impuesto Predial Unif.	\$17.459.000	1/1000	\$69.836	\$72.000	\$119.836																																																																																																																																																																		
2018-1 Impuesto Predial Unif.	\$20.191.000	8/1000	\$81.000	\$0	\$81.000	2020-1 Tasa Ambiental	\$17.459.000	1/1.000	\$20.188	\$27.000	\$47.188																																																																																																																																																																		
2018-1 Tasa Ambiental	\$20.191.000	1/5.000	\$30.000	\$0	\$30.000	2019-1 Expendio Predial Unif.	\$67.000	1/100	\$0,78	\$1.000	\$1.778																																																																																																																																																																		
2019-1 Expendio Predial Unif.	\$77.000	1/100	\$1.000	\$0	\$1.000	2019-1 Impuesto Predial Unif.	\$16.950.000	1/1000	\$67.800	\$86.000	\$133.800																																																																																																																																																																		
2019-1 Impuesto Predial Unif.	\$19.320.000	4/1000	\$77.000	\$17.000	\$94.000	2019-1 Tasa Ambiental	\$16.950.000	1/1.000	\$25.425	\$32.000	\$57.425																																																																																																																																																																		
2019-1 Tasa Ambiental	\$19.320.000	1/5.000	\$29.000	\$6.000	\$35.000	2019-1 Expendio Predial Unif.	\$66.000	1/100	\$1.000	\$1.000	\$3.000																																																																																																																																																																		
2020-1 Expendio Predial Unif.	\$14.000	1/100	\$1.000	\$1.000	\$2.000	2018-1 Impuesto Predial Unif.	\$16.456.000	1/1000	\$66.000	\$130.000	\$196.000																																																																																																																																																																		
2020-1 Impuesto Predial Unif.	\$18.522.000	4/1000	\$74.000	\$42.806	\$116.806	2018-1 Tasa Ambiental	\$16.456.000	1/1.000	\$25.900	\$30.000	\$55.900																																																																																																																																																																		
2020-1 Tasa Ambiental	\$18.522.000	1/5.000	\$28.000	\$16.000	\$44.000																																																																																																																																																																								
2021-1 Expendio Predial Unif.	\$72.000	1/100	\$1.000	\$1.000	\$2.000																																																																																																																																																																								
2021-1 Impuesto Predial Unif.	\$17.983.000	4/1000	\$72.000	\$58.000	\$130.000																																																																																																																																																																								
2021-1 Tasa Ambiental	\$17.983.000	1/5.000	\$27.000	\$22.000	\$49.000																																																																																																																																																																								
2020-1 Expendio Predial Unif.	\$59.836	1/100	\$0,68	\$1.000	\$1.688																																																																																																																																																																								
Datos último Pago:		Fecha:		No. Recibo																																																																																																																																																																									
				Total Pagado:																																																																																																																																																																									
				Banco:																																																																																																																																																																									
Vigencias con saldo: 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024																																																																																																																																																																													
Por un valor de: \$1.215.625																																																																																																																																																																													
																																																																																																																																																																													
(415)7709998398504(00201020240002185)3900000000122662519620240229																																																																																																																																																																													
Tasa Interés Mora Diaria 0.0822																																																																																																																																																																													
Puntos de Pago: BANCO DE BOGOTÁ, BANCOLOMBIA																																																																																																																																																																													
Tasa Vigente Desde 01/02/2024 Hasta 29/02/2024																																																																																																																																																																													
Páguese en las siguientes entidades bancarias																																																																																																																																																																													
Imprimir en Impresora Laser para recaudo con código de Barras																																																																																																																																																																													
CONTRIBUYENTE																																																																																																																																																																													
VIVIANA PAOLA SIERRA BALCOI - 05/02/2024 02:16:55 PM																																																																																																																																																																													



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1103095252



PIN de Validación: b7f00b1b



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b7f00b1b



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b7f00b1b



<https://www.raa.org.co>



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b7f00b1b



<https://www.raa.org.co>



Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO-17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1002, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0747, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 NO. 21 - 40 SAN MIGUEL

Teléfono: 3013157532

Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 3838786





PIN de Validación: b7f00b1b



<https://www.raa.org.co>



**El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b7f00b1b**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página: 1

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 08:48:25 am

Con el turno 2024-342-3-35 se corrigieron las siguientes matrículas:  
**342-13741**

**Nro Matricula: 342-13741**

CIRCULO DE REGISTRO: 342 COROZAL No. Catastro: 7021501000000034500060000000000  
MUNICIPIO: COROZAL DEPARTAMENTO: SUCRE VEREDA: COROZAL TIPO PREDIO: URBANO  
FECHA APERTURA: 19/08/1993 RADICACION: 1666 CON: RESOLUCION DE: 19/08/1993  
**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
UN LOTE O SOLAR CUYOS LINDEROS ESTAN CONTENIDOS EN LA RESOLUCION 1554 DE FECHA 31-05-93 EXPEDIDA POR LA  
ALCALDIA MUNICIPAL DE COROZAL. SEGUN ESCRITURA 1875 DEL 04/08/2017 NOTARIA DE SINCELEJO, SE TRATA DE UN  
LOTE DE TERRENO DONDE SE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACIÓN DE 1 PISO CON UN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE 72.00 M2,  
CONSTANTE DE: TERRAZA EXTERNA, SALA, COMEDOR, BAÑO, COCINA INTERNA, 3 ALCOBAS, PATIO Y LAVADERO. DE  
CONFORMIDAD CON CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL # 9935-368063-28478-0 DEL 19/02/2024 Y CERTIFICADO PLANO  
PREDIAL CATASTRAL # 70-215-106-0000007-2024 DEL 26/02/2024, EL ÁREA DEL INMUEBLE ES DE 332 M2.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

- 1) UN LOTE DE TERRENO
- 2) CL 27 A # 18 - 37
- 3) LT CASA HABITACION DE UN PISO

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

[61181]: Anotación Nro: 0 No. corrección: 4 Radicación: 2024-342-3-35 Fecha: 12/03/2024  
LO INCORPORADO EN ÁREA: "332 M2", VALE. (ART. 59 LEY 1579/2012).

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la correccion: 61181



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE COROZAL  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 342-13741

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 10:37:09 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 342 COROZAL DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: COROZAL VEREDA: COROZAL  
FECHA APERTURA: 19/08/1993 RADICACION: 1666 CON: RESOLUCION DE 19/08/1993

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 702150100000003450006000000000

COD CATASTRAL ANT: 70215010003450006000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

UN LOTE O SOLAR CUYOS LINDEROS ESTAN CONTENIDOS EN LA RESOLUCION 1554 DE FECHA 31-05-93 EXPEDIDA POR LA ALCALDIA MUNICIPAL DE COROZAL. SEGUN ESCRITURA 1875 DEL 04/08/2017 NOTARIA DE SINCELEJO, SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO DONDE SE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACIÓN DE 1 PISO CON UN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE 72.00 M2 CONSTANTE DE: TERRAZA EXTERNA, SALA, COMEDOR, BAÑO, COCINA INTERNA, 3 ALCOBAS, PATIO Y LAVADERO.

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

COMPLEMENTACION. EL MUNICIPIO ADQUIRIO MEDIANTE LA LEY 137 DE 1.959.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) UN LOTE DE TERRENO

2) CL 27 A # 18 - 37

3) LT CASA HABITACION DE UN PISO

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)**

(En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 01 Fecha 19/08/1993 Radicación 1166

DOC: RESOLUCION 1554 DEL: 31/05/1993 ALCALDIA MPAL DE COROZAL. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 ADJUDICACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE COROZAL.

A: ZAFRA MEZA JAIRO RAFAEL.

ANOTACIÓN: Nro: 02 Fecha 19/08/1993 Radicación 1166

DOC: RESOLUCION 1554 DEL: 31/05/1993 ALCALDIA MPAL DE COROZAL. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA Y PROHIBICION VENDER, GRAVAR O

LIMITAR SIN PREVIA AUTORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ZAFRA MEZA JAIRO RAFAEL CC# 9311279

A: ZAFRA MEZA JAIRO RAFAEL CC# 9311279

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 04/08/2017 Radicación 1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804-2805-2806-2807-2808-2809-2810-2811-2812-2813-2814-2815-2816-2817-2818-2819-2820-2821-2822-2823-2824-2825-2826-2827-2828-2829-2830-2831-2832-2833-2834-2835-2836-2837-2838-2839-2840-2841-2842-2843-2844-2845-2846-2847-2848-2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857-2858-2859-2860-2861-2862-2863-2864-2865-2866-2867-2868-2869-2870-2871-2872-2873-2874-2875-2876-2877-2878-2879-2880-2881-2882-2883-2884-2885-2886-2887-2888-2889-2890-2891-2892-2893-2894-2895-2896-2897-2898-2899-2900-2901-2902-2903-2904-2905-2906-2907-2908-2909-2910-2911-2912-2913-2914-2915-2916-2917-2918-2919-2920-2921-2922-2923-2924-2925-2926-2927-2928-2929-2930-2931-2932-2933-2934-2935-2936-2937-2938-2939-2940-2941-2942-2943-2944-2945-2946-2947-2948-2949-2950-2951-2952-2953-2954-2955-2956-2957-2958-2959-2960-2961-2962-2963-2964-2965-2966-2967-2968-2969-2970-2971-2972-2973-2974-2975-2976-2977-2978-2979-2980-2981-2982-2983-2984-2985-2986-2987-2988-2989-2990-2991-2992-2993-2994-2995-2996-2997-2998-2999-3000-3001-3002-3003-3004-3005-3006-3007-3008-3009-3010-3011-3012-3013-3014-3015-3016-3017-3018-3019-3020-3021-3022-3023-3024-3025-3026-3027-3028-3029-3030-3031-3032-3033-3034-3035-3036-3037-3038-3039-3040-3041-3042-3043-3044-3045-3046-3047-3048-3049-3050-3051-3052-3053-3054-3055-3056-3057-3058-3059-3060-3061-3062-3063-3064-3065-3066-3067-3068-3069-3070-3071-3072-3073-3074-3075-3076-3077-3078-3079-3080-3081-3082-3083-3084-3085-3086-3087-3088-3089-3090-3091-3092-3093-3094-3095-3096-3097-3098-3099-3100-3101-3102-3103-3104-3105-3106-3107-3108-3109-3110-3111-3112-3113-3114-3115-3116-3117-3118-3119-3120-3121-3122-3123-3124-3125-3126-3127-3128-3129-3130-3131-3132-3133-3134-3135-3136-3137-3138-31



Nro Matrícula: 342-13741

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 10:37:09 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: ZAFRA MEZA JAIRO RAFAEL CC# 9311279 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 04/08/2017 Radicación 2017-342-6-1637

DOC: ESCRITURA 1875 DEL: 04/08/2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 02

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CANCELACIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ZAFRA MEZA JAIRO RAFAEL CC# 9311279 X

A: ZAFRA MEZA JAIRO RAFAEL CC# 9311279 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 04/08/2017 Radicación 2017-342-6-1637

DOC: ESCRITURA 1875 DEL: 04/08/2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 10.000.000

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE 72.00 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ZAFRA MEZA JAIRO RAFAEL CC# 9311279 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 04/08/2017 Radicación 2017-342-6-1637

DOC: ESCRITURA 1875 DEL: 04/08/2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 50.358.596

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ZAFRA MEZA JAIRO RAFAEL CC# 9311279

A: DE LEON CARO JOSE GEREMIAS CC# 3839702 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 04/08/2017 Radicación 2017-342-6-1637

DOC: ESCRITURA 1875 DEL: 04/08/2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: DE LEON CARO JOSE GEREMIAS CC# 3839702 X

A: MEZA ZINYN ISaura REGINA CC# 22868634

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 04/08/2017 Radicación 2017-342-6-1637

DOC: ESCRITURA 1875 DEL: 04/08/2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA - POR EL TERMINO DE 2 AÑOS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAJA HONOR

A: DE LEON CARO JOSE GEREMIAS CC# 3839702 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-342-3-101 Fecha: 16/07/2011 Usuario: 34

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21/12/2015 Usuario: 71476

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008



**Nro Matrícula: 342-13741**

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 10:37:09 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 3 Radicación: 2024-342-3-10 Fecha: 01/02/2024 Usuario: 61181

LO INCLUIDO EN DIRECCION, Y DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION, VALE. (ART. 59 LEY 1579/2012).

Anotación Nro: 5 No. corrección: 1 Radicación: 2024-342-3-10 Fecha: 01/02/2024 Usuario: 61181

LO ELIMINADO DEL COMENTARIO DE LA ANOTACION, VALE. (ART. 59 LEY 1579/2012).

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 56392 Impreso por: 61181

TURNO: 2024-342-3-10 FECHA: 17/01/2024

NIS: ON2jftINS54B+pF8kalXmGIMr94ApMwdErnqmba94rY=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: COROZAL



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL MARIA STELLA GARCIA PINEDA